

6. januar 2026

Tågebyvej 8 og 8B, Kindvig, 4735 Mern – Landzonetilladelse til sammenbygget carport, værksted og orangeri samt afslag på omdannelse af udhus til syv separate værelser med bad.

Vi har modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende stuehus samt opførelse af fritliggende sammenbygget orangeri, værksted og carport til privat brug på ejendommen Tågebyvej 8 og 8B, matr.nr. 12a, Kindvig By, Mern.

Der er desuden ansøgt om at omdanne udhus (bygning 2) til syv separate værelser/enheder med bad.

Afgørelse

Der meddeles afslag til omdannelse af udhus (bygning 2) til syv separate værelser/enheder med bad idet bygningen i væsentligt omfang vurderes ombygget for at projektet kan gennemføres.

Det vurderes desuden at de syv separate enheder udgør en så væsentlig ændring af det bestående miljø at en evt. gennemførelse af projektet vil være lokalplanpligtigt.

Hvis I ønsker at påklage kommunens afgørelse, kan I følge klagevejledningen sidst i dette brev.

Der meddeles landzonetilladelse til opførelse af fritliggende sammenbygget orangeri, værksted og carport til privat brug på Tågebyvej 8 og 8B, matr.nr. 12a, Kindvig By, Mern, som ansøgt.

Udvidelse af eksisterende boligenhed Tågebyvej 8 kræver ikke landzonetilladelse idet undtagelsen i planloven § 36 stk. 10 kan anvendes.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1.

Til tilladelsen knyttes følgende vilkår:

- Ved udnyttelse af denne tilladelse bortfalder tidligere landzonetilladelse 24-008621-3 - Landzonetilladelse til udvidelse af ekstra beboelsesbygning etableret med §37 i planloven.
- Eksisterende skærmende beplantning langs ejendommens skel skal bevares.

Tilladelsen annonceres på Vordingborg Kommunes hjemmeside www.vordingborg.dk fra den **14. januar 2026 til den 11. februar 2026**, hvorefter klagefristen udløber.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før den 4 ugers klagefrist er udløbet.

Rettidige klager har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage, for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og § 5, stk. 1.
I får besked hvis kommunen modtager klage over afgørelsen.

Landzonetilladelsen bortfalder jf. planlovens § 56, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

Tinglysning af vilkår

Betingelser, der er knyttet til en landzonetilladelse, er jf. planlovens § 55 bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Vilkår af varig interesse tinglyses på ejendommen på ejerens bekostning.

Hvis du/ejeren ikke ønsker at udnytte tilladelsen på de stillede vilkår, skal du/I meddele dette til os inden klagefristens udløb. Hører vi ikke fra dig/jer, sender vi sagen til landinspektør og herefter videre til tinglysning. Tinglysningsomkostningerne er p.t. samlet set ca. 5.000,- kr., og regningen sendes efterfølgende til dig/ejer.

Lovgrundlag

Jf. planloven § 35, stk. 1, må der ikke i landzoner foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra landzonemyndigheden.

For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder må landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 2, kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Landzonetilladelser kan jf. planlovens § 35 stk. 4 først meddeles når der er forløbet 2 uger efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

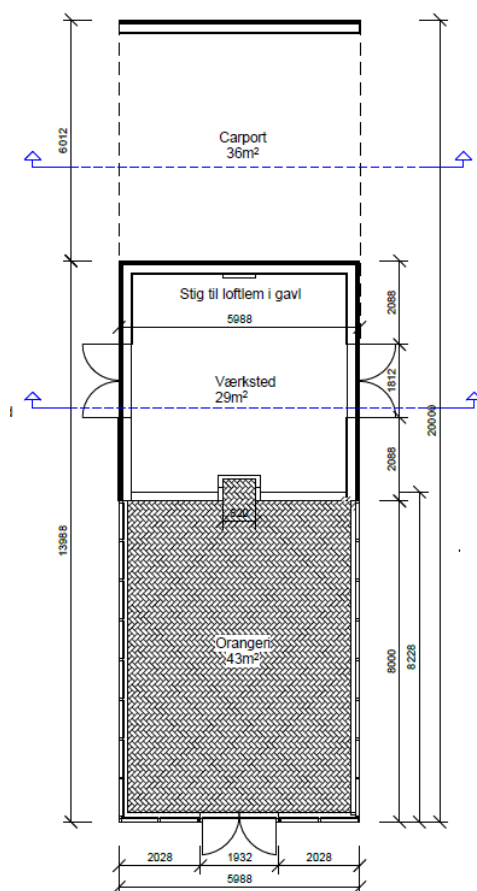
Naboorienteringen kan jf. planlovens § 35, stk. 5, udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn at er af underordnet betydning for naboerne.

Projektdetaljer

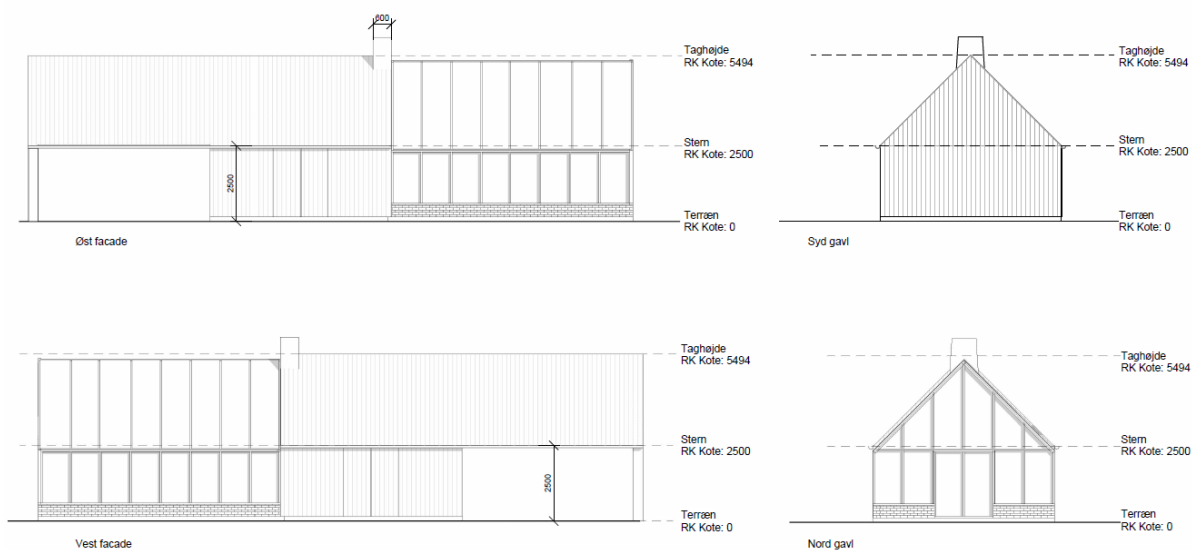
Den nye bygning med værksted og orangeri samt carport opføres dels med lette ydervægge i træ som en sortmalet 1 på 2 beklædning mens orangeri i samme bygning opføres som en glasbygning på en muret brystning med teglgulv og anvendes som væksthuse. Orangeri og værksted får en samlet størrelse på 84 m². Carporten som bygges i forlængelse af værkstedet bliver 36 m². Der er ikke gennemgang mellem carport og værksted.

Ejendommen er beliggende på en 11050 m² stor grund i landzonen, i et område, hvor der gennem tidligere tilladelser stilles der krav om bevarelse af den skærmende beplantning.

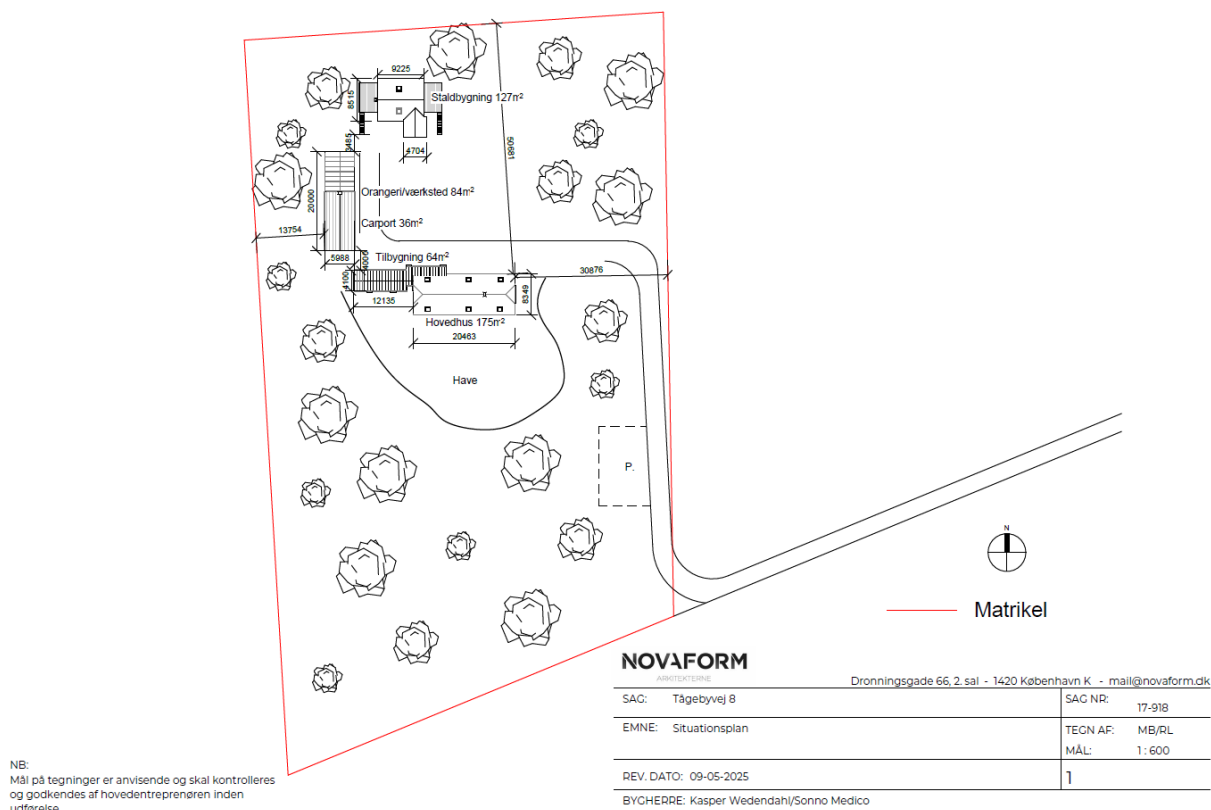
For at sikre at tilbygningen og den nye bygning ikke har en negativ virkning på oplevelsen af det bevaringsværdige landskab, bevares den eksisterende skærmende beplantning langs med ejendommens skel mod nord, vest og øst fortsat.



Figur 1: Plantegning af kommende bygning med orangeri og værksted samt en carport i bygningens nordlige forlængelse.



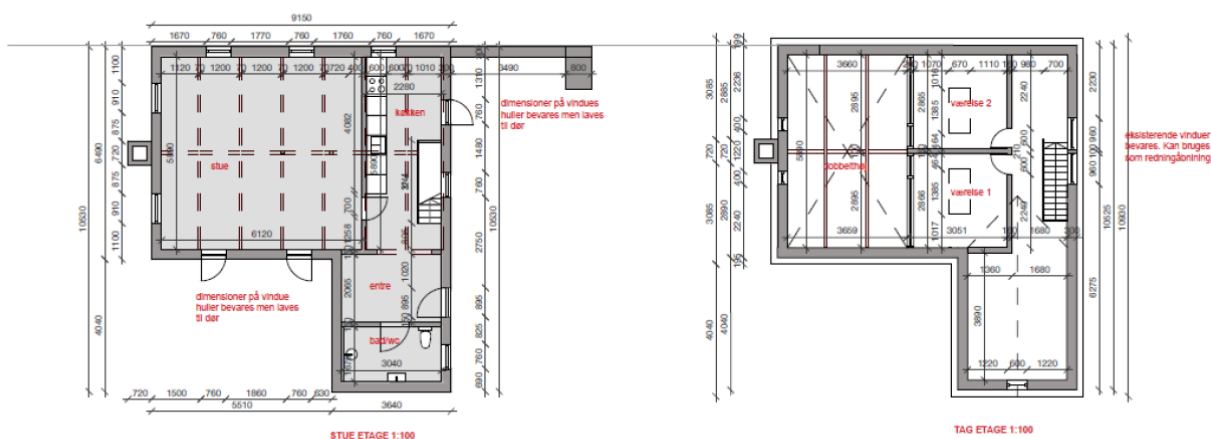
Figur 2: Facadetegninger af det kommende orangeri og værksted samt den tilbygget carport.



Figur 3: Situationsplan med hele det ansøgte projekt.

Bygning 2 på ejendommen er i dag registreret som udhus i henhold til BBR. Den 7. november 2023 blev der givet tilladelse efter planlovens §37 til oprettelse af én boligenhed i bygning 2, og at denne boligenhed kunne bruges som Bed and Break fast på betingelse af at det blev indhentet tilladelse hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Ændringerne som blev godkendt skulle etableres i bestående bygning, der ikke blev om- eller tilbygges i væsentligt omfang udvendigt.



Figur 4: Plantegning af den godkendte indretning af bygning 2 til én ekstra boligenhed i bestående bygning.

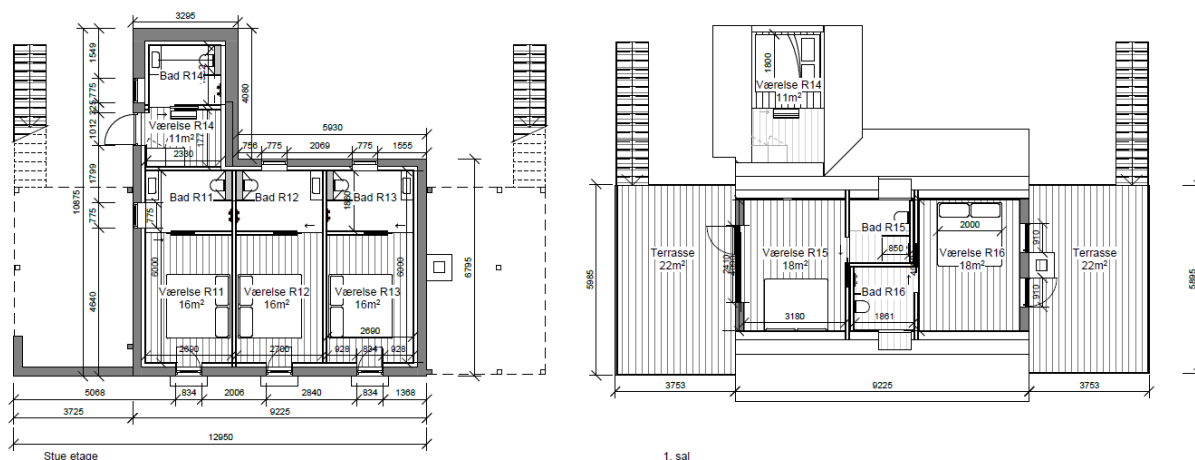
Efterfølgende er der givet tilladelse til at bygning 2, hvori der i henhold til ansøgningen var etableret virksomhed i form af Bed and Break fast, kunne udvides med et orangeri og flere værelse. Huset ville fortsat fremstå som én sammenhængende boligenhed med ét køkken og én stue.



Figur 5: Plantegning med den godkendte udvidelse virksomhed etableret i ekstra boligenhed.

Ejer ønsker nu at frafalde tidligere tilladelser og i stedet udvide den oprindelige bolig (bygning 1) samt at etablere orangeriet til privat brug og som en fritstående bygning.

Byggetilladelsen til den ombygning til én ekstra boligenhed er aldrig færdigmeldt. I stedet ønsker ejer at ombygge udhuset til syv separate enheder med egne indgange og eget bad.



Figur 6: Plantegning af indretning af udhuset med syv enheder og hævet terrasser med udvendige trapper.

Redegørelse/begrundelse

Ejendommen, Tågebyvej 8 og 8B, matr.nr. 12a, Kindvig By, Mørn er jævnfør BBR registreret som ét fritliggende enfamiliehuse beliggende på en 11050 m² stor grund i landzonen, i et område, der jf. Vordingborg Kommunes kommuneplan 2022 - 2034 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og som ligger indenfor kystnærhedszonen.

Ved kravet om bevarelse af den eksisterende skærmende beplantning sikres oplevelsen af det bevaringsværdige landskab.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt tilladelse til at opføre udhuse, garager, carporte, shelters og lignende op til ca. 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, hvor det kan ske uden gene for naboer. Der kan stilles vilkår til bygningens udformning, størrelse, materialevalg og placering.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte orangeri og værksted samlet er 84 m² og carporten 36 m² samt at byggeriet opføres i tilknytning til eksisterende énfamiliehus.

Vi har vurderet, at det ansøgte, ikke er i strid med de planmæssige hensyn eller de landskabelige og naturmæssige interesser, kommunen skal varetage i henhold til planloven.

Ligeledes har vi vurderet, at det ansøgte kan tillades indenfor kystnærhedszonen, idet det er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Samt at eksisterende bevoksning bevares.

Der er ikke foretaget nabohøring da nærmeste beboelsesejendom er mere end 500 meter fra kommende bebyggelse.

Kommunen skal ifølge Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er det vurderet, at det ansøgte, ikke kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, idet det nærmeste område ligger ca. 1,58 km væk.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rastekområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes i den konkrete sag, at det ansøgte, ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF- habitatdirektivets bilag IV.

Jf. Kommunens politisk vedtagne landzonepraksis og Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration gives normalt afslag til oprettelse af nye boligenheder i det åbne land udover de muligheder der findes i planloven. I det konkrete tilfælde er der tale om flere boligenheder og der sker væsentlig om og ombygninger for at projektet kan gennemføres.

Vi har i det konkrete tilfælde vurderet at de syv enheder ikke kan etableres jf. planloven §37.

§37: Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter [§ 35, stk. 1](#), tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og **en bolig**, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

1. at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
2. at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
3. at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til [§ 36, stk. 1, nr. 3](#), som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter [§ 35, stk. 1](#), tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

1. virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
2. bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
3. bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i **kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.**

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter [§ 35, stk. 1](#), til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

1. Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter [luftfartslovens § 55](#), lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarrets skydebaner, forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller og
2. de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. [§ 11 a, stk. 1, nr. 30](#).

Vi har ligeledes vurderet at de syv enheder ikke kan etableres med i en tiloversbleven bygning jf. § 35, stk. 1, da det i henhold til vejledningen om landzoneadministration står at, det er en betingelse for at meddele landzonetilladelse til indretning af ferieboliger i en overflødiggjort bygning (ændret anvendelse), at der er tale om en overflødiggjort bygning, der svarer til betingelserne i planlovens § 37. Dvs. at ferieboligerne etableres i eksisterende bygninger, der ikke i væsentlig omfang skal om- eller tilbygges, før de kan anvendes til formålet.

Det vurderes desuden at syv selvstændige ferieboliger vil være en væsentlig ændring af det bestående miljø og derfor være lokalplanpligtigt.

Det bemærkes desuden at der fortsat ikke er indhentet tilladelse hos Plan- og landdistriktsstyrelsen til erhvervsmæssig udlejning efter sommerhuslovens hotelbegreb.

Tilladelser efter anden lovgivning

Byggetilladelse

Projektet kræver byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes digitalt via Byg og Miljø – www.bygogmiljoe.dk. Du kan læse mere om hvilke dokumentation, vi skal bruge for at behandle din byggeansøgning på kommunens hjemmeside:
<http://vordingborg.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/>

Dræn

I tilfælde af at der konstateres dræn indenfor projektområdet. Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af drænet er det uhensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste installationer ovenpå drænet.

Hvis du under gravearbejde beskadiger dræn skal disse reetableres.

Hvis du ønsker at flytte dræn eller vil ændre drænets størrelse skal dette godkendes af kommunen.

Spildevand

Den eksisterende bundfældningstank på ejendommen skal udskiftes med en ny CE-mærket med en kapacitet af passende størrelse. Der skal tages højde for max belastningen. Altså tanken skal have en størrelse som passer til det maximale antal gæster.

På tegningen i byggesagen etableres der nye afløb og der ændres væsentligt på de eksisterende. Det er derfor et krav at der etableres en ny CE-mærket bundfældningstank på min 2 m³. Der skal søges tilladelse om dette.

Tagrender må ikke være af bly, zink og kobber hvis regnvandet nedsives.

Jordforurening

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening eller opstår en mistanke om en forurening, der ikke er kortlagt i forvejen, skal arbejdet standse og Vordingborg Kommunes Jordforureningsgruppe kontaktes. Kontaktoplysninger findes på kommunens hjemmeside.

Arkæologiske fund

Hvis man under gravearbejdet møder spor af fortidsminder såsom stensamlinger, mørk jord, knoglerester, potteskår o.l., så skal arbejdet straks stoppes, og Museum Sydøstdanmark, Algade 97, 4760 Vordingborg tilkaldes.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan i henhold til planlovens kap. 14 påklages til Planklagenævnet.

Klageberettiget er jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2, enhver med retlig interesse i sagen samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, og som har mindst 100 medlemmer.

Hvis du vil klage, skal du selv oprette en klage i Klageportalen via borger.dk eller virk.dk inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Vordingborg Kommune modtager automatisk besked, hvis der bliver indtastet en klage over afgørelsen.

I Klageportalen bliver du guidet gennem forløbet med indtastning af en klage.

Det er en betingelse for Planklagenævnets behandling af klagen, at klager samtidig med indtastningen i Klageportalen indbetaler et gebyr. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt

eller delvis medhold i klagen. Du kan læse mere om gebyr og klageprocedure på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Et evt. søgsmål til domstolene skal være anlagt inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

Venlig hilsen

Nanna Holm Gade
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, dnvordingborg-sager@dn.dk
- Museum Sydøstdanmark, vordingborg@museerne.dk
- DOF Storstrøm v/ Michael Thelander, vordingborg@dof.dk
- Friluftsrådet Storstrøm, storstroem@friluftstraadet.dk